

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180831/0001202

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 29 ನೇ ಜನವರಿ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : BAPPI BANIK

No. 5116, Sobha Chrysanthemum,
Thanisandra Main Road
Bengaluru – 560077.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Lily Realty Pvt Ltd

Pashmina Waterfront -Phase-I ,
2nd Floor Doddamane Building,
19/1 Vittal Maliva Road
Bengaluru – 560001.

“ತೀರ್ಮಾನ”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **BAPPI BANIK** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **PASHMINA WATERFRONT -PHASE-I** ಇವರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

We have booked unit no T04-04B in Pashmina Waterfront apartment project, Battarhalli, Old Madras Road, Bangalore 49 on 20th December 2012. Per sale agreement, attached here, Pashmina Developers was supposed to handover unit on or before 31st of Dec 2014 with a grace period of 6 months. It has been more than 3 years now from agreed date of unit possession and project is still under construction phase and no sign of immediate delivery. List of amenities agreed in sale agreement are deviated in actual construction and have curtailed number of amenities provided in the

29/01/19

said apartment projects Salable area 2024 sq ft Tower T4 Type B 3 BHK per agreement. However actual built-up and carpet area in actual unit construction are much lesser than what they sold out in legally binding sale contract document I have been paying rent and home loan liability for last 6 years. I am not in a position to move to my own apartment and finalize long term schooling need of kids.

Relief Sought from RERA : Financial compensation and delay penalty per RERA

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 05/10/2018ರಂದು ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ ಇರಲಿಲ್ಲ, ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಅಜಯ್ ಎನ್ನುವವರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 28/11/2018ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿ ತನಗೆ Delay Compensation ಮತ್ತು Amenities ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ದಿನಾಂಕ: 17/10/2018 ಹಾಜರಾದ ಅಜಯ್ ಇವರು 2-4 ತಿಂಗಳಲ್ಲಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವುದಾಗಿಯೂ, ಅಲ್ಲಿಯವರೆಗೆ Pre- EMI ಕೊಡುವುದಾಗಿಯೂ ಮತ್ತು ಒಂದು ಚದರ ಅಡಿಗೆ 10 ರೂ.ಗಳಂತೆ Compensation ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ವಾದಿಸಿದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾನು ರೂ.20,00,000/- ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಮತ್ತು ರೂ.72,00,000/- ಗಳನ್ನು ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಸಾಲ ಪಡೆದಿರುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಗ್ರಾಹಕರು ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕೊಡಲು ವಿಳಂಬ ಮಾಡಿದ್ದಲ್ಲಿ ತನಗೆ 18% ರಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿ ಹಾಕುತ್ತಾರೆ, ಆದರೆ ನಮಗೆ ಕಡಿಮೆ ದರದಲ್ಲಿ Delay Compensation ಕೊಡುತ್ತಾರೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರೇ ಎಂದು ನೋಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ಜೂನ್ 2015ರ ಒಳಗಾಗಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು, ಈಗಾಗಲೇ 3 ವರ್ಷಗಳು ಕಳೆದುಹೋಗಿದೆ. ಈಗಲೂ ಅವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ವಿಳಂಬಗೊಳಿಸುತ್ತಿದ್ದಾರೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳುತ್ತಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಗೊತ್ತಾಗುತ್ತದೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ತಾನು ಒಂದು ಚದರ ಅಡಿಗೆ 10 ರೂ.ಗಳಂತೆ ವಿಳಂಬ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡುವುದಾಗಿ ವಾದಿಸುವುದು ಸೂಕ್ತವಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಗ್ರಾಹಕರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ 10.75% ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈಗಾಗಲೇ ಹೇಳಿದಂತೆ ಜೂನ್ 2015ಕ್ಕೆ ಮುಕ್ತಾಯವಾಗಬೇಕಾಗಿದ್ದು ಈಗ ಜುಲೈ 2015ರಿಂದ Occupancy Certificate ಪಡೆದು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17ರಂತೆ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದು ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದ ವರೆಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು Delay Compensation ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

3. ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 31/08/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

Devi
29/06/19

4. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 05/10/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೊಂಚ ವಿಳಂಬವಾಗಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180831/0001202**

ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಆಯಾಯ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣ ಹಾಗೂ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಪಡೆದಿರುವ ಸಾಲದ ಮೇಲೆ ಜುಲೈ 2015ರಿಂದ ಏಪ್ರಿಲ್ 2017ರ ವರೆಗೆ ಶೇಕಡಾ 9% ರಂತೆಯೂ ಮೇ 2017ರಿಂದ ಶೇಕಡಾ 10.75% ರಂತೆಯೂ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯ ರೂಪದಲ್ಲಿ Delay Compensation ಕೊಡುವಂತೆ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಆದೇಶಿಸಲಾಗಿದೆ. ಸದರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ರವರು Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಸ್ವಾಧೀನ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವಂತೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡುವವರೆಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಒಪ್ಪಿದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಂತೆ ಎಲ್ಲಾ ಸೇವಾ ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು (Amenities) ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ರೂ.5,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 29.01.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ]

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer